

Bochum

# Hübsches Reihemittelhaus mit traumhaftem Garten in Harpen

Objektnummer: 26061018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 255 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26061018 - 44805 Bochum**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26061018 - 44805 Bochum**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26061018</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>295.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 109 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Reihenmittel</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5.5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1930</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 51 m<sup>2</sup></b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung</b>

**Objektnummer: 26061018 - 44805 Bochum**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>322.30 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>30.04.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1930</b>

Objektnummer: 26061018 - 44805 Bochum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061018 - 44805 Bochum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061018 - 44805 Bochum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061018 - 44805 Bochum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061018 - 44805 Bochum

## Die Immobilie



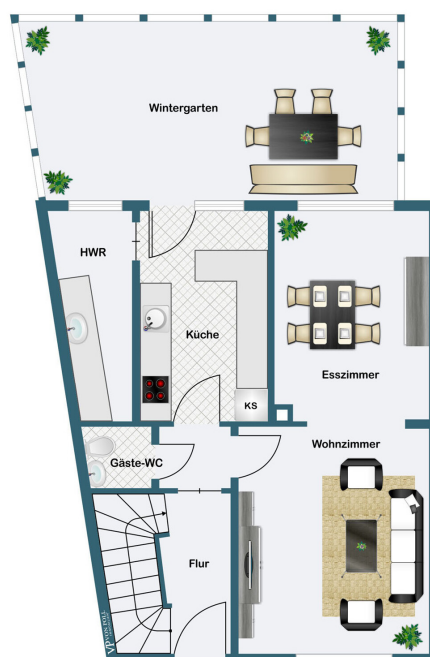
Objektnummer: 26061018 - 44805 Bochum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061018 - 44805 Bochum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061018 - 44805 Bochum

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26061018 - 44805 Bochum**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses familienfreundliche Einfamilienhaus wurde ca. 1930 in massiver Bauweise als Mittelhaus von vier Reihenhäusern errichtet.**

**Im Erdgeschoss betritt man zunächst die Diele mit der Garderobe und einem Gäste-WC.**

**Zentral von hier aus gelangt man über eine Treppe in den großzügigen Keller.**

**Zwei Wohnräume wurden im Erdgeschoss bereits über einen Durchbruch miteinander verbunden zu einem großzügigen Wohn-/Essbereich. Die funktionale Küche liegt nebenan, typisch für die 1970er Jahre mit einer praktischen Durchreiche zum Esszimmer.**

**Über zwei Stufen erreicht man den wunderschönen Wintergarten (wohnraumähnlich ausgebaute Nutzfläche), der sich über die gesamte Hausbreite erstreckt. Die große Fensterfront bietet an zwei Stellen Zugang zum Garten und verbindet Außen und Innen geschickt miteinander. Dieser beheizte Wintergarten ist außerdem mit einer elektrischen Dachmarkise und einem aufschiebbaaren Dach ausgestattet.**

**Hier lässt es sich Sommer wie Winter herrlich entspannen oder mit Freunden und Familie auch bei schlechterem Wetter feiern!**

**Das Obergeschoss beherbergt zwei große Wohnräume, die (wie im EG) bereits miteinander verbunden sind, derzeit genutzt als Schlafzimmer mit Ankleide. Daneben und zur Gartenseite hin ausgerichtet liegt das dritte Zimmer, z. B. als Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche komplettiert diese Etage.**

**Über eine Auszittreppe erreicht man den Spitzboden, der eine geringe Stehhöhe aufweist und gemäß der 1980er Jahre gedämmt wurde (ca. 10 cm), nutzbar z. B. als weitere Abstellfläche.**

**Das Haus ist voll unterkellert und über eine Seitentür in einen Gang (auch vom Nachbarn rechts zu nutzen) mit dem Garten verbunden.**

**Ein Stellplatz oder eine Garage zählen nicht zum Angebot.**

**Objektnummer: 26061018 - 44805 Bochum**

## **Ausstattung und Details**

- Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung (1993)
- Beheizter Wintergarten mit zwei großen Schiebetüren;
- Elektrisch ausfahrbare Dachmarkise;
- Aufschiebbares Dach
- Traumhaft angelegter Garten mit Gartenhaus und Grillkamin
- Keller mit Zugang in den Garten
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein Gäste-WC
- Gasheizung (2013)

**Objektnummer: 26061018 - 44805 Bochum**

## **Alles zum Standort**

**Dieses hübsche Reihenmittelhaus befindet sich in einer gefragten Siedlung im Stadtteil Harpen, im Nordosten von Bochum und in nur ca. 700 m Entfernung fußnah zum beliebten Einkaufszentrum Bochum.**

**Die Anbindung an die Autobahnen A40, A43 sowie A448 ist perfekt, wodurch die Nachbarstädte wie Dortmund, Herne oder Lütgendortmund sowie die Bochumer City in wenigen Fahrminuten erreichbar sind.**

**Haltstellen des ÖPNV sorgen für eine gute Verbindung zu den benachbarten Ortsteilen wie Grumme, Langendreer, Werne, um nur einige zu nennen. Auch die fußläufige Erreichbarkeit von Schulen und Kindergärten sowie von Geschäften des täglichen Bedarfs macht diese Wohnlage so interessant für junge Familien.**

**Objektnummer: 26061018 - 44805 Bochum**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26061018 - 44805 Bochum**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Michael Kayka**

---

**Hattinger Straße 44, 44789 Bochum**

**Tel.: +49 234 - 97 88 894 0**

**E-Mail: [bochum@von-poll.com](mailto:bochum@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**